

# Boliger, Torpvej i Østbirk

Lokalplan 15 - 2007, Østbirk by



HØRSENS KOMMUNE

TEKNIK OG MILJØ



# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>
Baggrund for lokalplanen	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	5
<b>Lokalplanens forhold til andre planer og love</b>	<b>7</b>
Regionplan	7
Kommuneplan	7
Teknisk forsyning	7
Lokalplanens forhold til andre planer og love	8
<b>Bestemmelser</b>	<b>10</b>
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Område- og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykninger	10
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 6 Bebyggelsens udformning	11
§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning	11
§ 8 Trafikforhold	12
§ 9 Tekniske forhold	12
§ 10 Miljøforhold	13
§ 11 Fortidsminder	13
§ 12 Grundejerforening	13
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning	13
§ 14 Tilladelser og dispensationer	13
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	13
§ 16 Påtaleret	14
Vedtagelsespåtegning	14
<b>Kortbilag</b>	<b>15</b>
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	15
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	16
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold	17
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	18
Kortbilag 5 - Vejprofil	19

## Redegørelse

### Baggrund for lokalplanen

Grundejeren i området ønsker at få udarbejdet et plangrundlag for udstykning af området til parceler til boligbebyggelse. Der ønskes skabt et boligområde med åben/lav bebyggelse og/eller tæt/lav bebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanlægningen for området.

Nærværende lokalplan er udarbejdet i samarbejde med grundejeren i lokalplanområdet.

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligbebyggelse i form af åben/lav og tæt/lav boligbyggeri samt tilhørende friarealer.

Lokalplanen skal ligeledes fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang og udformning.

Herudover fastlægger lokalplanen retningslinier for vej- og stiadgangen til området.

Lokalplanens formål er desuden at overføre lokalplanområdet til byzone samt at ophæve landbrugspligten på arealet.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Østbirk ved Torpvej og med omfartsvejen Skovbakkevej mod sydvest. Området er ca. 6 ha, let kuperet og beliggende højt med udsigt over Østbirk og åbne marker.



Lokalplanområdets placering i Østbirk



Omfartsvejen sydvest for lokalplanområdet. Her anlægges en støjvold ud mod vejen.



Udsigt fra lokalplanområdet mod nordøst til Østbirk.



Udsigt til boligområdet Stenageren, sydøst for lokalplanområdet.

Mod nordøst grænser lokalplanområdet op til et ældre boligområde. Lokalplanområdet omfatter en del af bygningerne til Torpvej 9. Mod sydøst ligger et nyt boligområde, der er ved at blive udbygget. Mod sydvest løber omfartsvejen sydvest om Østbirk og mod nordvest grænser området op til åbent land adskilt af Torpvej.

Området gennemskæres af en gasledning, der ligger nordvest-sydøst. Ledningsarealet skal friholdes for bebyggelse og udlægges til grønt fællesareal.

Omkring omfartsvejen ligger en vejbyggelinie på 20 m fra vejmidten ekskl. højde- og passagetillæg. Inden for denne linie må bebyggelse ikke finde sted.

### **Fremtidige forhold**

Lokalplanen giver mulighed for udstykning og bebyggelse af området med i alt ca. 40 parceller med tilhørende fælles friarealer. Udstykningen opdeles i et område til åben/lav boligbebyggelse samt et område til enten tæt/lav eller åben/lav bebyggelse.

Byrådet kan give tilladelse til at drive liberalt erhverv fra ejendommene, hvis dette ikke bryder med områdets karakter af boligområde.

Bygningerne ved Torpvej 9 forudsættes nedrevet ved lokalplanens realisering for at give plads til regnvandsbassin. Ejendommen er blevet vurderet som middel bevaringsværdig ved en SAVE-registrering foretaget af Teknik & Miljø. Registreringen kan ses på Teknik & Miljø.

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder, der kan ses på kortbilag 3:

#### *Delområde I*

Der kan i delområdet opføres åben/lav boligbebyggelse.

#### *Delområde II*

Der kan i delområdet opføres tæt/lav eller åben/lav boligbebyggelse.

Tæt/lav bebyggelse må kun opføres efter et af Byrådet godkendt projekt for den samlede bebyggelse.

#### *Delområde III*

Området udlægges til veje, stier og fællesarealer. Inden for området skal anlægges et regnvandsbassin.

#### *Delområde IV*

Området udlægges til støjvold.

### **Bebyggelse**

Bebyggelsen må maks. opføres i 2 etager og i en højde på 8,5 m.

Husene må opføres i blank mur, vandskuret eller pudset. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, f.eks. glaserede tegl.

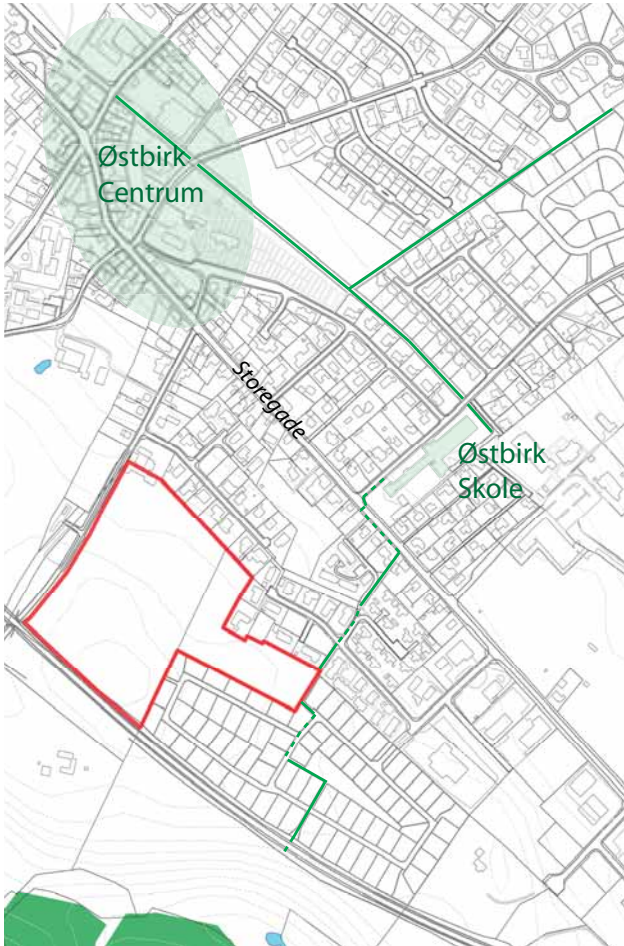
Lokalplanen fastlægger desuden retningslinier for placering af bebyggelsen på de enkelte parceller.

### **Trafik og parkering**

Området skal vejbetjenes fra Torpvej.

Der udlægges boligveje i min. 10 m bredde med kørebane i 5,5 m bredde og græsrabatter med vejtræer, eksempelvis røn eller paradisæbletræ.

Der er anlagt desuden stier, så lokalplanområdet stiftorbindes til boligområdet Stenager og til Stenagervej.



Lokalplanområdets placering i forhold til Østbirk Centrum og skole med angivelse af eksisterende stiforbindelser.

For åben/lav boligbebyggelse skal der udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. For tæt/lav bebyggelse skal der udlægges min. 1½ parkeringsplads pr. bolig.

### Ubebyggede arealer og beplantning

Der udlægges et grønt friareal, der kan indrettes med f.eks. boldbane og legeplads fælles for området.

Private haver må ikke afgrænses mod omgivelserne af faste hegn, men af beplantning i form af klippede hække eller lignende.

Fællesarealernes beplantning skal bestå af spred-

te grupper af træer og buske på et græstæppe. Langs stiforbindelsen i det grønne bånd gennem området placeres trægrupper, i princippet som vist på bilag 4. Ved beplantning langs stiforløbet skal der tages hensyn til den naturgasledning, der er nedgravet inden for det grønne bælte. Trægrupperne skal være karaktergivende for det grønne område og skabe en rumopdeling, og bør derfor kunne opnå en højde over 10 m. Det er derfor vigtigt at placere trægrupperne uden for beskyttelseszonen omkring naturgasledningen. Til trægrupperne kan f.eks. anvendes lind, bøg, spidsløn eller søvløn.

Der skal anlægges et regnvandsbassin til forsinkelse af overfladevandet inden det ledes videre i separat ledning. Regnvandsbassinet kan etableres med permanent vandspejl.

### Rekreative og kulturelle aktiviteter

I lokalplanområdet er der sikret plads til nærleget i sammenhæng med det grønne bånd og stiforbindelsen gennem området. Det grønne bånd gennem området giver generelt plads og mulighed for anlæg til diverse aktiviteter, eksempelvis nærleget og strandvolleybane.

Lokalplanområdets stisystem er koblet på det eksisterende stisystem i byen, hvilket giver adgang til andre grønne områder samt kulturelle tilbud, bl.a. bibliotek og musikskole. I området sydøst for lokalplanområdet er der desuden lavet en passage under omfartsvejen, og der er dermed skabt mulighed for en videreføring af stisystemet til den nærliggende skov Birkholm syd for Østbirk.

### Arealforbrug

I de sidste år har der været en boligudbygning i Østbirk svarende til 25 grunde årligt, og denne boligudbygningsinteresse forventes at fortsæt-

te. Lokalplanområdet er en del af et arealudlæg i kommuneplanen, der skal sikre tilstrækkelige arealer til fortsat boligudbygning for en periode frem til ca. 2020, hvilket er en begrænset tidshorisont. Lokalplanen giver mulighed for udstykning af ca. 40 parceller på et areal på ca. 6 ha, og dette arealforbrug anses for rimeligt. Der er p.t. et udbud af byggemuligheder i Østbirk svarende til ca. 150 boliger eller til 6-8 års forbrug.

### **Bæredygtighed**

Lokalplanområdet er placeret bynært med kort afstand til skole (500 m) og indkøbsmuligheder. Stiforbindelser bundet op på byens øvrige stisystem giver gode alternative transportmuligheder til bil, såsom cykel og gang.

Planen åbner desuden mulighed for alternative energiformer.

## Lokalplanens forhold til andre planer og love

### Regionplan

Regionplan 2005 for Vejle Amt er fra 1. januar 2007 ophøjet til landsplandirektiv, indtil den nye kommuneplan for Horsens Kommune træder i kraft.

Lokalplanområdet er udlagt til byudviklingsområde for Østbirk. Det forudsættes i Regionplanen, at erhvervs- og boligområder placeres og indrettes så støjbelastning af de kommende boligområder forebygges.

Området er desuden udpeget som område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanen findes ikke at være i strid med Regionplanen, idet området ligger i regionplanens byudviklingsområde, og da der etableres en støjvold mod omfartsvejen.

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2003-2015 for tidl. Gedved Kommune og kommuneplantillæg nr. 10 til kommuneplan 2003-2015 for tidl. Gedved kommune. Området ligger inden for rammeområderne 4B4 og 4B17, som begge fastlægger rammer for området til boligformål med åben/lav eller tæt/lav bebyggelse. Der stilles desuden krav til støjdæmpende foranstaltninger langs Skovbakkevej samt til tilslutning til kollektiv varmforsyningsanlæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

### Tekniske forhold

#### Teknisk forsyning

- Området forsynes med fjernvarme fra Østbirk Varmeværk  
Der kan anvendes alternative energiformer, som f.eks. jordvarme eller solenergi.

Hvis dette indebærer synlige installationer (f.eks. solpaneler) skal det indarbejdes i arkitekturen.

- Området forsynes med vand fra Østbirk Vandværk.
- Området skal kloakeres efter anvisning fra Teknik & Miljø. Regn- og spildevand skal separeres. Der skal anlægges regnvandsbassin.
- Der skal udarbejdes et tillæg til Horsens Kommunes spildevandsplan.
- Lokalplanområdet ligger i EnergiMidts forsyningsområde.

### Støj

Ved lokalplanlægning af området skal der tages særlige hensyn mod støj fra omfartsvejen Skovbakkevej. I lokalplanområdet skal der af den grund etableres en støjvold langs den sydvestlige del af lokalplanområdet, der grænser op til omfartsvejen. Grundejeren har dokumenteret, at etablering af støjvold inden for arealet udlagt til dette formål vil medføre, at det maksimale støjniiveau fastsat i lokalplanen overholdes.

### Andre planer og love

#### Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 05.05.2004.

Loven medfører, at der skal foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Teknik & Miljø har foretaget en indledende screening af området, at der ikke sker væsentlig indvirkning på miljøet, og det derfor ikke er nødvendigt at foretage en miljøvurdering.



**Begrundelse:**

Realisering af planen vil ikke have væsentlig indvirkning på miljøet, da der i planen er taget hensyn til de miljømæssige forhold som berøres af planen. Det drejer sig om støjforhold og vandafledning fra området, som bliver tilgodeset med sikring af henholdsvis støjvold og regnvandsbassin.

Screeningen kan ses på Teknik & Miljø.

**Zoneforhold**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres arealet til byzone.

**Skovbyggelinie**

Det sydlige hjørne af matr.nr. 12a er beliggende inden for en skovbyggelinie. Inden for skovbyggelinien er der forbud mod at placere bebyggelse. Skovbyggelinien skal derfor ophæves delvist i forbindelse med lokalplanen eller der skal dispenseres fra skovbyggelinien i forbindelse med senere byggesagsbehandling.



Skovbyggelinie - inden for dennes afgrænsning er der som udgangspunkt forbud mod bebyggelse.

**Vejbyggelinie**

Vejbyggelinien omkring Skovbakkevej (omfartsvejen) omfatter arealer, der i lokalplanen er udlagt til støjvold. Ved opførelse af støjvolden kræver kommunen som vejmyndighed, at der pålægges en servitut om skadesløs fjernelse af støjvolden ved evt. udvidelse af Skovbakkevej. I tilfælde af udvidelse af omfartsvejen vil det påhvile ejeren/grundejerforeningen at afholde udgifter til fjernelse af den eksisterende støjvold samt opførelse af ny støjafskærmning, så det maksimale trafikstøjsniveau fastsat i lokalplanen sikres overholdt. Den nye støjafskærmning skal i så tilfælde evt. placeres inden for parcellerne placeret nærmest omfartsvejen.

**Landbrugspligt**

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet. Landbrugspligten forudsættes ophævet, jf. landbrugslovens § 6 bekendtgørelse 420 af 3. juni 2005. Landbrugspligten ophæves på erklæring fra landinspektøren ved udstykning efter lokalplanens vedtagelse.

## Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes her ved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at sikre

- at området anvendes til boligbebyggelse,
- retningslinier for bebyggelsens placering på grundene samt at bebyggelsen tilpasses terrænet og sikres mod vejstøj,
- at der etableres fælles grønne friarealer med en central placering,
- at der etableres børnevenlige boligveje og grønne stiforbindelser med tilslutning til eksisterende stisystem.

Derudover er formålet at overføre lokalplanområdet til byzone samt ophæve landbrugspligten på arealet.

### § 2 Område- og zonestatus

- 2.01 Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 13q samt en del af 12a Østbirk By, Østbirk. Området afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.02 Området er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealet til byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.01 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV, se kortbilag 3.
- 3.02 Delområde I skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

3.03 Delområde II skal anvendes til enten tæt/lav eller åben/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

En betingelse for at der kan opføres tæt/lav boligbebyggelse er, at der af Byrådet godkendes en bebyggelsesplan for dette afgrænsede område.

3.04 Delområde III skal anvendes til fordelingsvej, stier og grønt friareal.

3.05 Delområde IV skal anvendes til støjvold.

3.06 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler, større varevogne (over 3.500 kg), campingvogne og både.

### § 4 Udstykninger

4.01 I delområde I må grunde til åben/lav boligbebyggelse kun udstykkes som angivet i princippet på kortbilag 3. Alle grunde skal have et areal på mindst 900 m<sup>2</sup>.

4.02 I delområde II må udstykkes i parceller til tæt/lav boligbebyggelse efter en af Byrådet godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan. Projektet skal nøje redegøre for højde, tagform og udseende i øvrigt, samt placering på grunden.

Sekundært må delområde II udstykkes i parceller til åben/lav boligbebyggelse i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 3.

Alle grunde til tæt/lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 300 m<sup>2</sup>. Alle grunde til åben/lav bebyggelse skal have et areal på mindst 900 m<sup>2</sup>.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

*Fælles bestemmelser for åben/lav og tæt/lav bebyggelse.*

- 5.01 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Højderne måles fra naturligt terræn eller fra et af kommunen fastlagt niveauplan.
- 5.02 På parceller i delområde 1, der grænser umiddelbart op mod parceller udenfor lokalplanområdet, hvorpå der er eksisterende bebyggelse opført før 1. januar 2007, må der kun bygges i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 5,5 m (målt fra et fastlagt niveauplan for de enkelte grunde. For de 3 nordøstligste grunde, startende fra vest, fastlægges niveauplaner i henholdsvis kote 70.75, 71.50 og 71.50).
- 5.03 Bebyggelse skal holdes min. 5 m fra skel mod Torpvej og min. 2,5 m fra skel mod udlagte veje i lokalplanområdet.
- 5.04 På parceller i delområde 1, fastlægges en byggelinie for al bebyggelse på 6 m fra skel mod parceller udenfor lokalplanområdet, hvorpå der er eksisterende bebyggelse opført før 1. januar 2007.
- 5.05 Garager, carporte og udhuse skal holdes min. 1 m fra nabo- og stiskel samt skel mod grønne arealer.
- 5.06 Det naturlige terræn skal bevares. Kun omkring hus, adgang og terrasse må det reguleres. Terrænreguleringer, der overstiger +/- 0,5 meter skal godkendes af Teknik & Miljø.

## § 6 Bebyggelsens udformning

- 6.01 Facader skal fremtræde i blank mur, pudset eller vandskuret overflade. Mindre partier kan beklædes med træ, zink eller an-

det materiale.

- 6.02 Inden for lokalplanområdet skal udvendige bygningssider generelt fremtræde i dæmpede farver. Der må således ikke anvendes signalfarver eller meget klare farver.
- 6.03 Der må ikke bruges blanke og reflekterende tagmaterialer, såsom visse typer af f.eks. engoberede tagsten, glaserede tagsten eller ståltagplader. Tagmaterialer må maksimalt have glans 30.
- 6.04 På bygningers facader og gavle, samt hegn og andre udefra synlige steder, må der ikke anbringes reklamer, skilte og lignende uden Byrådets godkendelse.
- 6.05 Hvis der anvendes alternative energiformer, som indebærer synlige installationer, skal det indarbejdes i arkitekturen.

## § 7 Ubebyggede arealer og beplantning

- 7.01 Hække langs veje og stier skal plantes på egen grund, min. 30 cm fra skel.
- 7.02 Hegn i skel skal være levende hegn.
- 7.03 Ingen bevoksning må overstige 8,5 m over terræn.
- 7.04 På parceller i delområde 1, der grænser umiddelbart op mod parceller udenfor lokalplanområdet, hvorpå der er eksisterende bebyggelse opført før 1. januar 2007, etableres ved udstykning et 3 m bredt beplantningsbælte, hvis ved-ligeholdelse efterfølgende påhviler den enkelte grundejer. Beplantningsbæltet må ikke siden fjernes. Beplantningsbæltet, der skal være tæt og nå en højde af ca. 2-3 m, skal bestå af min. 3 rækker buske og små træer der er plantet for-skudt for hinanden og med maksimalt 1 m mellem de enkelte planter i hver række. Der skal anvendes min. 3 sorter i ligelig fordeling, hvoraf tjørn

skal være den ene. Andre sorter kan være Vildæble, Sargents æble, Syren eller Rosa multiflora. Syge og udgåede træer og buske erstattes ved genplantning.

- 7.05 Ved grunde, der støder op til fælles friarealer (delområde III) eller støjvold (delområde IV), påhviler etablering og vedligeholdelse af hegn den enkelte grundejer indenfor lokalplanområdet.
- 7.06 Støjvolden tilplantes med græs samt spredte buske og træer. Overskudsjord fra byggemodningen kan anvendes til støjvolden. Støjvolden anlægges som en naturlig forlængelse af voldforløbet i naboområdet (lokalplanområde Ø-107).
- 7.07 Der skal plantes vejtræer i den syd- eller vestvendte vejside langs boligveje, se bilag 5.
- 7.08 Inden overdragelse til grundejerforeningen udlægges fælles friarealer som græs med spredte grupper af træer og buske i princippet som vist på bilag 4 og beskrevet s. 6.

## § 8 Trafikforhold

- 8.01 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Torpvej mod nordvest.
- 8.02 Der udlægges og anlægges min. 10 m brede boligveje med en min. 5,5 m kørebane og græsrabatter samt vejtræer, i princippet som vist på kortbilag 3 og 5.
- 8.03 Vejadgang til de enkelte grunde må ikke ske fra Torpvej, men skal ske via boligvejene i lokalplanområdet.
- 8.04 Boligveje skal indrettes som stillevejsområde (30 km zone).
- 8.05 Ved vejtilslutninger inden for lokalplanområdet skal der være fartdæmpende belægningskifte.

8.06 Stier placeres som vist i princippet på bilag 3. Stierne befæstes med stenmel eller lignende i 2 m bredde. Stierne skal være belyste. Stierne skal forbindes med stierne fra naboområdet Stenageren

8.07 Der anvendes parkarmaturer som vej- og stibelysning. Belysning etableres som en del af byggemodningen.

Vej- og stibelysningen i lokalplanområdet kan overtages af Horsens kommune på nærmere vilkår. Det er kun belysningsanlæg på private fællesveje og -stier, der kan overtages.

8.08 På hver ejendom til åben/lav boligbebyggelse skal der indrettes min. 2 parkeringspladser.

I områder til tæt/lav bebyggelse skal der indrettes 1½ parkeringsplads pr. bolig.

8.09 Områdets veje og stier skal overtages af områdets Grundejerforening som "private fællesveje".

## § 9 Tekniske forhold

- 9.01 Spildevand tilsluttes det offentlige kloaknet som separat kloakering. Regnvand skal ledes til regnvandsbassin ved Torpvej nord for den kommende stamvej. Regnvandsbassinet udformes efter nærmere anvisning fra Teknik & Miljø og i princippet som vist på bilag 4. Der er mulighed for at anlægge regnvandsbassinet med permanent vandspejl. Regnvandsbassinet må ikke indhegnes.
- 9.02 Området forsynes med vand fra Østbirk Vandværk og varme fra Østbirk Varmeforsyning.
- 9.03 Der kan suppleres med alternative energiformer, som f.eks. jordvarme eller solenergi. Placering af synlige installationer

skal godkendes af Teknik & Miljø.

### § 10 Miljøforhold

- 10.01 Det ækvivalente udendørs trafikstøjniveau inden for lokalplanområdet må ikke overstige 55 LAeq i dB på døgnbasis.
- 10.02 I delområde IV etableres der en støjvold langs Skovbakkevej for at imødegå overskridelse af støjnormerne.
- 10.03 Ved en evt. vejudvidelse, som der er sikret mulighed for gennem servitut om byggegrænser, skal støjvolden erstattes af anden støjafskærmning, så det sikres, at det maksimale støjniveau ikke overstiges jf. pkt. 10.01. En erstatning kan ske ved en støjskærm.

### § 11 Fortidsminder

- 11.01 Skulle der i forbindelse med anlægsarbejdet fremkomme fund af fortidsminder, skal arbejdet, som berører fundet, indstilles, og Horsens Museum tilkaldes, jf. museumlovens § 27, stk. 2.

### § 12 Grundejerforening

- 12.01 Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for alle boliger i lokalplanområdet. Der er en stemme pr. bolig i foreningen.
- 12.02 Såfremt et boligområde med tæt/lav bebyggelse ikke udstykkes i selvstændige matrikulære grunde, skal der oprettes en beboerforening for den tæt/lave bebyggelse. Beboerforeningen repræsenterer området i grundejerforeningen med det antal stemmer, som der er boliger i den tæt/lave bebyggelse.
- 12.03 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanområdet

udlagte private fællesveje og stier, samt fællesarealer (delområde III) og støjvolden (delområde IV), når disse er anlagt.

- 12.04 Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Byrådet.
- 12.05 Grundejerforeningen skal vederlagsfrit tage skøde på områdets veje, stier og fællesarealer samt støjvold.
- 12.06 Kommunen kan til enhver tid kræve grundejerforeningen oprettet. Grundejerforeningen overtager arealerne, når området efter Horsens Kommunes vurdering er tilstrækkeligt udbygget.

### § 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.01 Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til den kollektive varmforsyning eller alternative energiformer samt til offentlig kloak og renseanlæg.

### § 14 Tilladelser og dispensationer

- 14.01 Byrådet kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 14.02 Der må ikke ske anlægsarbejder inden for den viste skovbyggelinie, før denne skovbyggelinie er ophævet. I tilfælde af at skovbyggelinien ikke ophæves skal Horsens kommune dispensere fra skovbyggelinien i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

### § 15 Lokalplanens retvirkninger

- 15.01 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfat-

tet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen, og den hindrer ikke en fortsat lovlig anvendelse af en ejendom.

- 15.02 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

- 15.03 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

## § 16 Påtaleret

- 16.01 Påtaleretten vedrørende denne lokalplan tilkommer alene Horsens Byråd.

## Vedtagelsepåtegning

Således vedtaget af Horsens Byråd. Horsens, den 25. september 2007

p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

/

Niels Aalund  
Kommunaldirektør

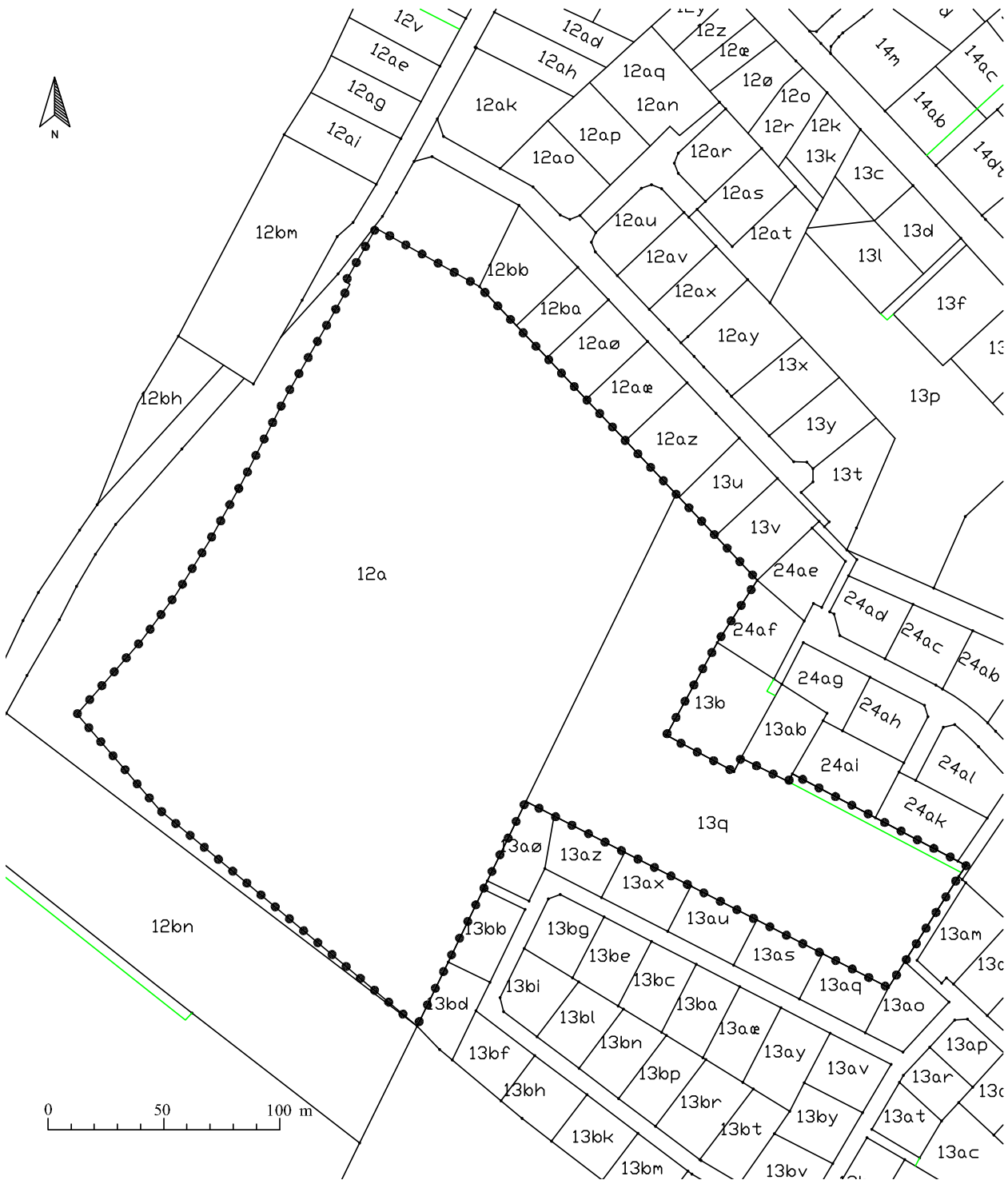
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Horsens den 22. januar 2008  
p.b.v.

Jan Trøjborg  
Borgmester

/

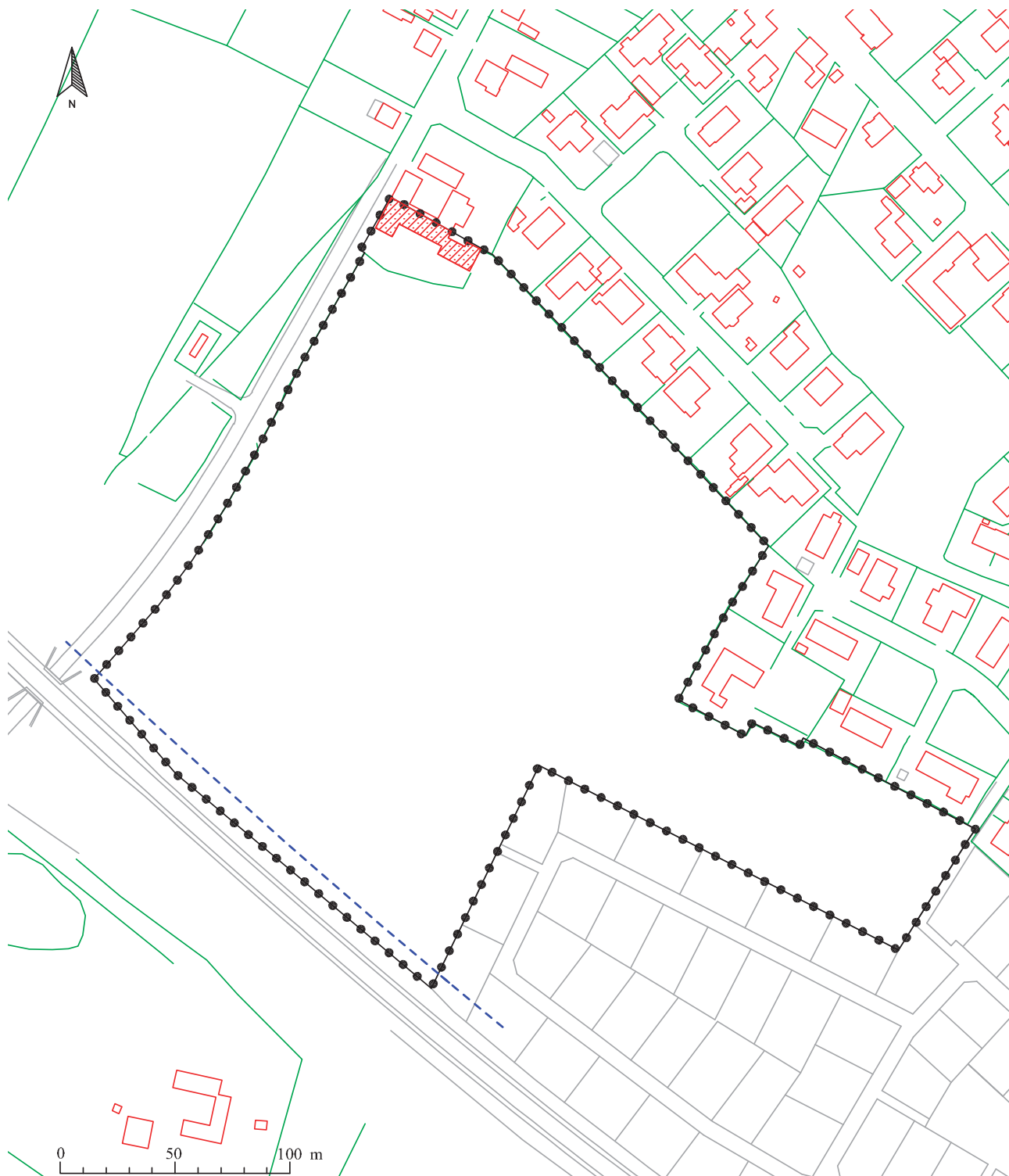
Niels Aalund  
Kommunaldirektør

Forslag offentliggjort d. 24. oktober 2007  
Endelig offentliggjort d. 27. februar 2008



..... Lokalplangrænse

Matrikulære forhold  
Kortbilag 1  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Januar 2007



..... Lokalplangrænse



Eksisterende bygning, der forudsættes nedrevet.

--- Vejbyggelinie ekskl. højde- og passagetillæg

Eksisterende forhold  
Kortbilag 2  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Januar 2007





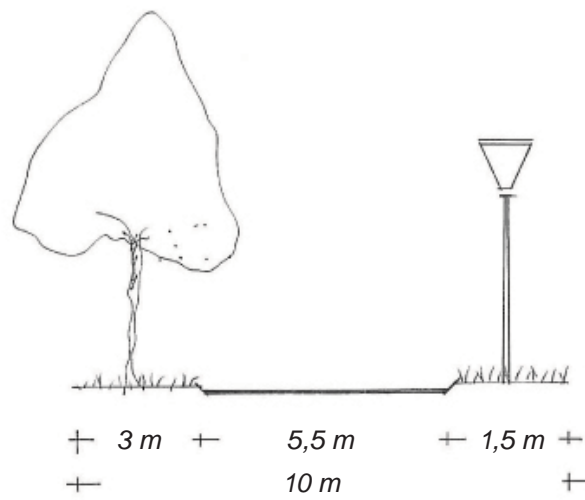
- |       |                 |   |                 |
|-------|-----------------|---|-----------------|
| ----- | Delområde       | — | Vej             |
| —     | Byggelinie      | — | Sti             |
| I     | Delområdenummer | ● | Belægningskifte |

..... Lokalplangrænse

Fremtidige forhold  
 Kortbilag 3  
 Horsens Kommune  
 Teknik & Miljø  
 Januar 2007



Illustrationsplan  
Kortbilag 4  
Horsens Kommune  
Teknik & Miljø  
Januar 2007





Horsens Kommune  
Rådhusstorvet 4  
8700 Horsens

Telefon: 76 29 29 29  
Telefax: 76 29 27 42

[teknikogmiljo@horsens.dk](mailto:teknikogmiljo@horsens.dk)  
[www.horsenskommune.dk](http://www.horsenskommune.dk)

**HÖRSENS KOMMUNE**  
**TEKNIK OG MILJØ**

---